Inkl. Eigengarten in Wien-Hirschstetten: PROVISIONSFREI



Objektnummer: 1048

Eine Immobilie von DIE IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Süßenbrunner Straße 61
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,78 m²
Nutzfläche:	71,78 m²
Gesamtfläche:	79,73 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	1
Garten:	57,61 m²
Keller:	2,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	466.500,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber

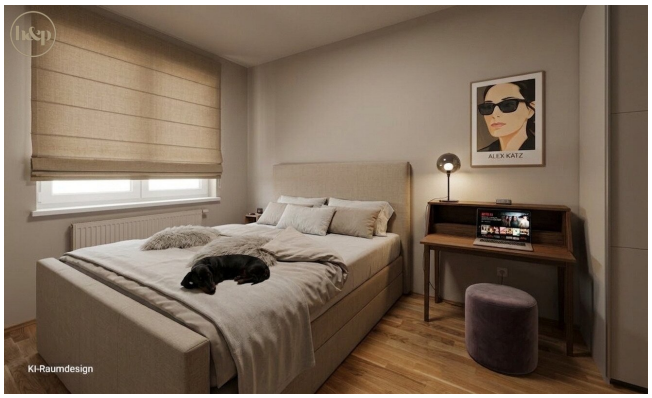
Ihr Ansprechpartner



Vera Frohner

Hardt & Partners Real Estate | Die Immobilien GmbH
Mittelstraße 14


KI-optimierte Visualisierung

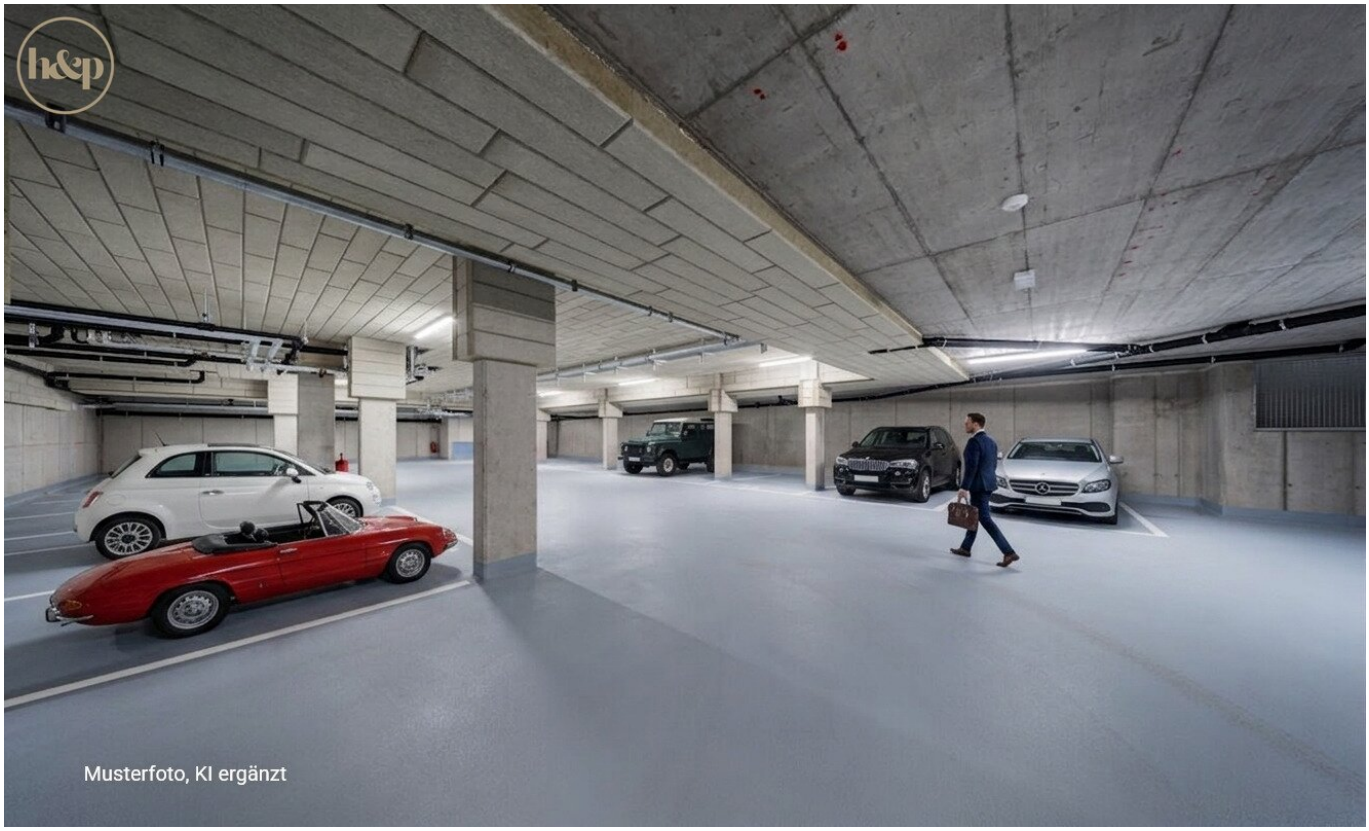

KI-Raumdesign


KI-optimierte Visualisierung


KI-Raumdesign


KI-optimierte Visualisierung


Musteransicht inkl. KI-Raumdesign


Musterfoto, KI ergänzt


Musteransicht inkl. KI-Raumdesign

WOHNEIGENTUM

Süßenbrunner Strasse 61 . 1220 Wien
Top 03 . Erdgeschoss

4-Zimmer-Wohnung EG

AR	1,05 m²
Bad	5,72 m²
Gang	1,70 m²
VR	4,52 m²
WC	1,50 m²
Wohnküche	24,71 m²
Zimmer 1	12,29 m²
Zimmer 2	10,12 m²
Zimmer 3	10,17 m²
Wohnfläche	**71,78 m²**
Garten	36,34 m²
Terrasse	8,75 m²
Vorgarten	17,79 m²
Zugang	3,48 m²
Freifläche	**66,36 m²**



Vermarktung durch

Living Selection
hardt & partners

Orientierungsplan



Süßenbrunnerstraße

dieser plan wurde mit ki auf basis des original-verkaufsplans (Stand: 05.11.2025) von wup zt erstellt.
hinsichtlich der elektro-, sanitär- und sonstigen ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle bau- und ausstattungsbeschreibung. boden- und wandbeläge sowie weitere einrichtungen sind nicht bestandteil des vertrages und dienen lediglich der veranschaulichung bzw. als vorschlag. die raum- und wohnungsgrößen können sich durch die detailplanung geringfügig ändern. alle in den plänen angegebenen abmessungen sind rohbaumaße und daher nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar - eine naturmaßnahme ist zwingend erforderlich! zusätzliche abgehängte decken und poterien erfolgen nach erfordernis, wodurch eine weitere abminderung der raumhöhe möglich ist. notwendige bauliche, rechtliche, technische und konstruktive änderungen bleiben vorbehalten und haben keinen einfluss auf den vereinbarten kaufpreis. diese zeichnung bzw. ausarbeitung stellt das geistige eigentum der wup zt gmbh dar und ist gesetzlich geschützt. jegliche vervielfältigung, veröffentlichung, überarbeitung, nutzung oder weitergabe an dritte im zusammenhang mit anderen projekten oder arbeiten bedarf der ausdrücklichen schriftlichen zustimmung der planer:innen. unverbindliche plankopie - druckfehler, irrtümer und änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

IHRE EIGENTUMSWOHNUNG AM STADTRAND

Wo es sich jeden Tag gut anfühlt, das ist unser Maßstab bei Hardt & Partners Living Selection. Genau dieses Gefühl erwartet Sie in Wien-Hirschstetten, dort wo die Stadt ruhiger wird und das Grün näher rückt. Ob Sie hier selbst einziehen oder in eine Vorsorgewohnung investieren möchten – wir begleiten Sie persönlich zu Ihrem neuen Zuhause.

Die Wohnungen

Zur Auswahl stehen Eigentumswohnungen mit **2 bis 4 Zimmern auf 36 bis 91 m²**
mit jeweilis privatem Rückzugsort im Freien: **Balkon, Terrasse oder eigenen Garten**.

Sie übernehmen Ihre neue Wohnung **schlüsselfertig,mit hochwertigen Sanitärelementen, Fliesen und Parkettböden**.

Ein praktisches **Kellerabteil** gehört ebenso dazu wie die Option auf einen von 20 Tiefgaragenplätzen.

Auf einen Blick

- 2-4 Zimmer, 36-91 m²
- Balkon, Terrasse oder Garten
- Schlüsselfertige Übergabe, hochwertige Ausstattung
- Keller inklusive, 20 Tiefgaragenplätze optional
- Provisionsfrei kaufen, keine Maklergebühr

Dieses Wohnensemble wird von einem erfahrenen Bauträger realisiert

Die Fertigstellung ist laut Bauträger Ende 2028 geplant.

Wie lange suchen Sie schon nach einer Wohnung, bei der das Grün vor der Tür beginnt und die Stadt trotzdem nah ist?

Vereinbaren Sie jetzt eine unverbindliche Beratung – wir zeigen Ihnen gerne alle Optionen anhand eines interaktiven 3D-Modells, vor Ort oder ganz bequem per Video-Call von Ihrem Sofa aus.

DIESE WOHNUNG - TOP 03: Der eigene Garten vor der Tür

In dieser **4-Zimmer-Neubauwohnung im EG** verteilen sich rd. 72 m² Wohnfläche auf drei separate Zimmer und eine **offene Wohnküche (rd. 25 m²)**. Genug Raum für Familien, die sich Rückzugsorte für jedes Familienmitglied wünschen – ob als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office** lassen sich die zusätzlichen Zimmer flexibel nutzen.

Was diese Wohnung besonders macht: **zwei private Freiflächen**. Ein **Eigengarten mit rd. 45 m² inkl. Terrasse** lädt zum Verweilen im Grünen ein, ergänzt durch einen eigenen **Vorgarten mit rd. 18 m² plus Zugang von rd. 3,5 m²** – ideal für alle, die das Wohnen im Erdgeschoss mit einem eigenen Stück Natur verbinden möchten.

Das **Badezimmer mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC** ist wie das **weitere separate WC** mit stilvollen Fliesen und hochwertiger Sanitärkeramik ausgestattet – gleichermaßen qualitätsvoll wie das gesamte Wohnensemble. Je nach Baufortschritt können individuelle **Sonderwünsche** bei der gesamten Wohnungsausstattung eingeplant werden.

Ein **Abstellraum** sowie ein **Kellerabteil** (rd. 2,75 m²) bieten Stauraum in und außerhalb der eigenen vier Wände.

Wollen Sie gerne erfahren wie sich das neue Zuhause anfühlen könnte?

Gerne zeigen wir Ihnen dies anhand einer **interaktiven 3D-Ansicht**
via Video-Call-Termin ganz bequem von Ihrem Sofa aus. Kontaktieren Sie uns gerne für ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Oder suchen Sie eine größere Wohnung mit über 100 m² und 5, 6 oder mehr Räume?

Oder eine Lösung, um die Nanny für Ihre Kinder gleich nebenan zu haben?

Sie träumen von einem Loft oder einem großen Schrankraum?

Aktuell (September 2026) bzw. in Folge je nach Baufortschritt ist es möglich, Wohnungen zusammenzulegen, Grundrisse und die Ausstattung nach Ihren persönlichen Wünschen zu verändern.

Gerne prüfen wir für Sie unverbindlich, ob sich Ihr konkreter Wunsch an Ihr neues Zuhause realisieren lässt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <825m
Apotheke <600m
Klinik <825m
Krankenhaus <2.900m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <200m
Universität <3.150m
Höhere Schule <2.175m

Nahversorgung
Supermarkt <475m
Bäckerei <1.225m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige
Bank <1.050m
Geldautomat <1.050m
Post <1.450m
Polizei <1.025m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <1.700m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <1.450m
Autobahnanschluss <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap